

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner, Karl-Schrader-Straße 2, 10781 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Geschäftsnummer: 30 K 9/23

Roedeliusplatz 1

10365 Berlin

Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin

Telefon: 030 / 240 497 91

Telefax: 030 / 240 497 89

Datum: 24.11.2023

Az.: 3072/23

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und
der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung
– ImmoWertV 2021- betreffend folgenden Grundbesitz,
eingetragen im Grundbuch von Lichtenberg

Grundstück 1:

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 912 Nr. 267	Gebäude- und Freifläche, 10365 Berlin, Rhododendronweg 2, Bornitzstraße 66	454	1	13574N

Grundstück 2:

1/19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 912 Nr. 284	Verkehrsfläche, 10365 Berlin, Rhododendronweg	1.328	2/ zu 1	13574N

(2 Grundstücke, Einfamilienhaus mit rd. 386,00 m² Wohn-/Nutzfläche gemäß Archiv und Grundstücksanteil an Zuwegung)

Grundstück 1: Vorderansicht/Straßenansicht



Rückansicht des Gebäudes



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 19.09.2023
ermittelt mit rd.

Grundstück 1 (Flurstück 267):

940.000,00 €

Grundstück 2 (Flurstück 284, anteilig):

50.000,00 €

990.000,00 € (gesamt)

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1.	Daten	3
1.2.	Zum Ortstermin und zum Objekt	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.6	Derzeitige Nutzung.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
3.2	Zweifamilienhaus.....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Nebengebäude.....	10
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	11
4.1	Wertermittlung für das Grundstück 1	13
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 1	13
4.1.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 1	13
4.1.3	Sachwertermittlung für das Grundstück 1	13
4.1.4	Ertragswertermittlung für das Grundstück 1	17
4.1.5	Wert für das Grundstück 1	21
4.2	Wertermittlung für das Grundstück 2	22
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2	22
4.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 2.....	22
4.2.3	Vergleichswertermittlung für das Grundstück 2	22
4.2.4	Wert für das Grundstück 2.....	23
4.3	Verkehrswerte.....	24
4.4	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	25
5	Literaturverzeichnis.....	26
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.3	Verwendete Karten	26
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	27
2.0	Anlage: Katasterplan	27
3.0	Anlage: Grundrisse, Schnitte	28
4.0	Anlage: Nutzflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche	34
5.0	Anlage: Fotos	37

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 10365 Berlin Auftrag gemäß Beschluss vom 10.08.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	19.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	19.09.2023 Beginn: 15:00 Uhr Ende: 15:35 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder entsprechend möglicher Ermittlung durch den Sachverständigen erstellt.

Grundstück 1 ist bebaut mit Wohnhaus. Grundstück 2 ist unbebaut und Straßenanteil der Erschließung.

Der Eigentümer war trotz ordnungsgemäßer Ladung bei dem Ortstermin nicht anwesend. Es wurden trotz Abfrage keine weitergehenden Informationen des Eigentümers übermittelt. Der Sachverständige hatte keinen Zugang zum Inneren der Gebäudebereiche. Das Gutachten wird lediglich von der Außenbesichtigung mit Sicht von der Straße aus und mit den Annahmen vermuteter Nutzung erstellt. Seitens der Gläubigerin wurden begrenzt Unterlagen vorgelegt. Das Bauarchiv wurde eingesehen. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen und Sachverhalte erstellt.

Grundstück 1:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen **Einfamilienhaus** aus **ca. 2006** bebaut. Die Grundrisse entsprechend dem Bauarchiv sind nachfolgend in der Anlage dargestellt.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wird das Grundstück augenscheinlich von dem Eigentümer genutzt.

Im Wohnhaus sind **rd. 386,00 m² Wohn-/Nutzfläche** gemäß den Archivunterlagen vorhanden. Nachfolgend sind unterschiedliche Darstellungen über die Nutzfläche in der Anlage vorhanden.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:
örtliche Information und/oder Feststellung

- die Bebauung ist von ca. 2006
- Das Gebäude zeigt sich von außen, soweit erkennbar, grundsätzlich im Zustand des Herstellungsjahres ohne Instandsetzungen und Erneuerungen
- Entsprechend Information durch den Schornsteinfeger ist keine zu kontrollierende Heizung im Objekt vorhanden, wahrscheinlich Wärmepumpe, es werden aber Feststoffbrennstellen durch den Schornsteinfeger kontrolliert
- die Warmwassererhitzung erfolgt über die Heizung oder über elektrische Geräte
- Die Holzfenster zeigen teilweise ablösende Farbe beziehungsweise Fäulnis
- Die Dachüberstände in Holz als auch die Fassade sind pflegebedürftig
- Im Außenbereich befinden sich Lagerungen von Holz- und Steinmaterialien, das Grundstück wirkt ungepflegt
- Die Zaunanlage zum Nachbarn ist begonnen und nicht fertiggestellt
- Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht, soweit erkennbar, dem Herstellungsjahr

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Grundstücksbereiche in einem mittleren, teilweise instandsetzungsbedürftigem Allgemeinzustand.

Grundstück 2:

Das Grundstück ist unbebaut. Bewertet wird ein Grundstücksanteil. Insgesamt stellt das Grundstück die umlaufende private Straßenführung „Rhododendronweg“ dar.

Die Grundstücksbereiche befinden sich in einem mittleren Allgemeinzustand.

Allgemein:

Grundstück 1 und Grundstück 2 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Ein Zugang beziehungsweise eine Zufahrt zum Grundstück 1 ist nur über das Grundstück 2 möglich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg), gesamt ca. 3,87 Mio. Einwohner (lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 30.06.2023)
innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Osten von Berlin in Alt-Lichtenberg, einem Stadtteil im Zentrum des Stadtbezirkes Lichtenberg. Die Entfernung zur Historischen Mitte Berlins (Rotes Rathaus) beträgt ca. 6,5 km, zur City-West (Breitscheidplatz) sind es ca. 12,5 km. Öffentliche Verkehrsmittel: Bus (Haltestelle Josef-Orlopp-Str./Vulkanstr., Linie 240 und Nachtbus N50) ca. 550 m; Tram (Haltestelle Loeperplatz, Linien 16 und M13) ca. 700 m, Bus und Tram (Haltestelle Betriebshof Lichtenberg, Bus-Linien 240, 256 sowie Nachtbus-Linien N50 und N56 und Tram-Linien 21, 37, 60 und M8) ca. 700 m, U-Bahn (U Magdalenenstraße, Linie U5) ca. 1,2 km, S-Bahn (S Frankfurter Allee, Linien S8, S85, S41 und S42 sowie U5 und Nachtbus N5) ca. 1,5 km entfernt, DB (Ostbahnhof, S-Bahn-Linien S3, S5, S7, S9, ICE, IC, EC und Regionalzüge sowie Buslinien 140, 142, 147, 240, 300, 347 und Nachtbus N40) ca. 5 km, Flughafen Berlin-Brandenburg ca. 25 km entfernt. Die Bundesstraße B1 erreicht man nach gut 1 km, die Stadtautobahn A100 (AS Buschkrugallee) nach ca. 9 km, die Autobahn A113 (AS Grenzallee) nach ca. 9,5 km und das Einkaufszentrum Ring-Center nach ca. 1,2 km.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzung; offene, 2-7-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	vorwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront: mittlere Breite	Grundstück 1 ca. 19,00 m Grundstück 2 ca. 24,00 m
mittlere Tiefe:	Grundstück 1 ca. 5,00 m Grundstück 2 ca. 260,00 m
Grundstücksgröße:	Grundstück 1 454,00 m ² Grundstück 2 (1/19 von 1.328 m ²) 68,89 m ² Gesamt 522,89 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Durchfahrtsstraße und Anliegerstraße Straßen mit wenig bis höhere Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	1-spurig in beide Richtungen mit Parkflächen, voll ausgebaut; Fahrbahn in Bitumen, Fahrrad- und Gehwege vorhanden, befestigt (Bornitzstraße) 1-spurig in beide Richtungen ohne Parkflächen, voll ausgebaut; Fahrbahn in Pflaster, gesonderte Fahrrad- und Gehwege nicht vorhanden, befestigt (Rhododendronweg))
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Kabelanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauungen
Baugrund, Grundwasser (soweit	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund,

augenscheinlich ersichtlich):	weitere Informationen nachfolgend
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.07.2023 vor. Hierin bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lichtenberg, Blatt 13574N folgende Eintragungen:</p> <p>1 2/zu 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (gastechisches Anlage-recht) für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 07.02.2005 (UR-Nr. JB 36/2005, Notar ████████ in Berlin) eingetragen in Blatt 13337N am 06.12.2005. Infolge Übertragung des Bestandes nach Blätter 13572N bis 13590N zur Mithaft übertragen am 06.12.2005.</p> <p>2 2/zu 1 Belastung jedes nach § 3 GBO gebuchten Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer der übrigen Miteigentumsanteile: a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 10.11.2004 (UR-Nr. JB 538/2004, Notar ████████ in Berlin) und vom 16.02.2005 (UR-Nr. JB 58/2005, Notar ████████ in Berlin) jeweils eingetragen in Lichtenberg Blätter 13572N bis 13590N am 19.12.2005.</p> <p>Die Eintragungen dienen der Versorgung und Erschließung des Grundstückes. Es ergibt sich keine zusätzliche Wertrelevanz bezogen auf den Miteigentumsanteil.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen gemäß Abfrage wie nachfolgend bekannt und in Mitteilung bekannt geworden:</p> <p>das von Ihnen angefragte Grundstück Bornitzstraße 66 / Rhododendronweg 2 in 10365 Berlin (Gem.: Lichtenberg Flur: 912 Flurstk.: 267) ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst.</p> <p>Es gibt nach derzeitigen Kenntnisstand keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten für dieses Grundstück. Hinweise über eine ehemalige gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück liegen hier ebenfalls nicht vor. Durchführungen von Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück sind nicht bekannt.</p> <p>Ein Teil der von Ihnen angefragten Fläche Rhododendronweg (Gem.: Lichtenberg Flur: 912 Flurstk.: 284) ist Bestandteil der Katasterfläche 6804, die wegen der langjährigen, ehemaligen gewerblichen Nutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst ist.</p> <p>Die aktuelle Bewertung der Katasterflächen 6804 sowie weitere Angaben zu durchgeführten Bearbeitungsphasen, Nutzungen und Gutachten entnehmen Sie bitte den beigefügten Katasterauszügen. Die Angaben des Katasters geben die mir derzeit</p>

	<p>vorliegenden Erkenntnisse wieder. Detaillierte Belastungsangaben und Beschreibungen der durchgeführten Maßnahmen werden nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Diese bedürfen einer Vorgangsauswertung, die nicht Gegenstand einer einfachen Katasterauskunft ist und gesondert als qualifizierte umweltrechtliche Information bei der zuständigen Bodenschutzbehörde beantragt werden muss.</p> <p>Bei Bau- oder Abrissmaßnahmen, Umnutzungen zu einer sensibleren Nutzung (z. B. Wohnbebauung) sowie bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist vorab eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde und ggf. eine Bewertung durch diese erforderlich.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Eine abfallrechtliche Beurteilung ist nicht Gegenstand der Altlastenauskunft und der Beurteilung im Bodenbelastungskataster. Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub kann durchaus höhere Schadstoffgehalte aufweisen, er ist nach einer Deklarationsanalytik einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.</p> <p>Bitte beachten Sie das „Merkblatt zu Verhaltensweisen beim Auffinden von Boden- und Grundwasserverunreinigungen“ (veröffentlicht durch die Senatsverwaltung Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, März 2022 unter: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umweltschutz/service/rechtsvorschriften/bodenschutz/merkblatt.pdf).</p> <p>Über eine Verwertung des am Standort ausgehobenen Bodens entscheidet der Fachbereich Umwelt als zuständige Bodenschutzbehörde.</p> <p>Das Grundstück 2 ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Die gesamte Auskunft des Bezirksamtes Lichtenberg ist den Unterlagen beim Gutachten beigelegt. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor. Aus einer Recherche könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben. Insgesamt ist die Bebauung und die Wegeführung vorhanden.</p> <p>Es erfolgt auftragsgemäß keine Einwertung dieses Sachverhaltes, da keine genaueren Erkenntnisse vorliegen. Sollten zukünftig durchgeführte Bodengrunduntersuchungen zum Ergebnis haben, dass gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, müsste eine Anpassung des Verkehrswertes in Anbetracht der möglichen Sanierungskosten, die durch den Eigentümer anteilig zu tragen sind, und/oder ggs. ein merkantiler Minderwert erfolgen.</p>
--	---

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

<p>Eintragungen im Baulastenverzeichnis</p>	<p>Gemäß Auskunft der Behörden bestehen für die Bewertungsgrundstücke folgende Baulasten.</p> <p>Das Grundstück</p> <p>- Rhododendronweg, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 284, GBBL. 13572 N - 13590 N</p>
---	--

	<p>(im Lageplan des öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs Gunter Liedtke (Baulast-eintragung vom 23.09.2004) gelb dargestellt)</p> <p>steht jederzeit als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rhododendronweg 27 / Bornitzstr. 62, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 265, GBBi. 13572 N - Rhododendronweg 28 / Bornitzstr. 64, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 266, GBBi. 13573 N - Rhododendronweg 2 / Bornitzstr. 66, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 267, GBBi. 13574 N - Rhododendronweg 25, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 268, GBBi. 13575 N - Rhododendronweg 23, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 269, GBBi. 13576 N - Rhododendronweg 21, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 270, GBBi. 13577 N - Rhododendronweg 19, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 271, GBBi. 13578 N - Rhododendronweg 26, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 272, GBBi. 13579 N - Rhododendronweg 24, FIK. 41912, Fl. 912, FlSt. 273, GBBi. 13580 N <p>Die Auskunft sieht die Vereinbarung zur Erschließung und Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke vor. Sie gilt im Gesamtrahmen. Für die zu bewertenden Grundstücke und den zu bewertenden Miteigentumsanteil stellt die Baulastenauskunft keine darstellbare Wertrelevanz dar. Inanspruchnahme und Begünstigung heben sich auf.</p>
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan:	Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke existiert kein Bebauungsplan. FNP: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, W2 mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt.
Festsetzungen im Baunutzungsplan:	Nicht vorhanden

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
------------	---

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
--	----------------

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

<p>(vgl. Anlage)</p> <p>Das Grundstück 1 wird, soweit bekannt, als Wohnhaus durch den Eigentümer und die Familie genutzt. Es sind Firmenschilder seitlich des Hauseingangs vorhanden, bei den bestehenden Klingeltableau sind diese Firmen jedoch nicht vermerkt.</p> <p>Das Grundstück 2 beziehungsweise dessen Miteigentumsanteil wird als Erschließungsfläche genutzt mit Wegeführung.</p>

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienwohnhaus

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme vom Straßenbereich aus bzw. aus Annahmen des Sachverständigen. Bei den Beschreibungen "nicht bekannt" wird eine mittlere Ausstattung (s. Sachwertverfahren) differenzierter Materialien ohne nähere Beschreibungen angenommen.

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einwohnhaus
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 2006 . Der Sachverständige nimmt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und gemäß der vorhandenen Gebäudesubstanz an.
Modernisierung:	siehe Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Im Rahmen von Bebauungsgrenzen bedingt möglich. Carport ist örtlich nicht realisiert.
Außenansicht:	2-geschossiges Einfamilienhaus mit zurückgesetztem Dachgeschoss (Staffelgeschoss), heller und farbiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, braune Fenster, Pultach mit Überstand

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Beton, Holz
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür in Holz mit Treppe
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Nicht bekannt
Treppe zu den Obergeschossen:	Nicht bekannt

Eine Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich. In sachverständiger Annahme wird eine mittlere Ausstattung ohne weitere Angaben für die Bewertung zugrunde gelegt.

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen und Kochen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Bad/ WC:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Flur:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster
Türen:	
Eingangstür:	Nicht bekannt
Zimmertüren:	Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattungen
Heizung:	Wärmepumpe
Warmwasserversorgung:	Über die Heizung
Sanitäre Installation:	
Bad/WC:	Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
---------------------------------	---------------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	Siehe Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Wirtschaftliche Raumaufteilung

Keller und Dach

Keller:	Das Wohngebäude ist unterkellert. Hier befinden sich die weitere Nutzräume.
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Zink

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zugangsbefestigung entsprechend den Darstellungen bei der Anlage Fotos, Pflanzungen, Einfriedungen.

3.4 Nebengebäude

Keine mit zu betrachtenden Nebengebäude.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021- betreffend die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Lichtenberg

Grundstück 1:

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 912 Nr. 267	Gebäude- und Freifläche, 10365 Berlin, Rhododendronweg 2, Bornitzstraße 66	454	1	13574N

Grundstück 2:

1/19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 912 Nr. 284	Verkehrsfläche, 10365 Berlin, Rhododendronweg	1.328	2/ zu 1	13574N

zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Lichtenberg	13574N		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	912	267 (Grundstück 1)	454,00 m ²
		284 (Grundstück 2)	1.328,00 m ²
		gesamt	1.482,00 m ²

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um 2 separate Flurstücke. Nachfolgend wird für jedes Flurstück ein separater Verkehrswert gebildet, da die Flurstücke getrennt veräußerbar sind. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Bewertungsgrundstück	Bebauung/Nutzung	Fläche
1 - Flurstück 267	bebaut, Einfamilienwohnhaus	284,00 m ²
2 - Flurstück 284	unbebaut, Straßengrundstück	anteilig 1/19 69,89 m ²

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021

vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.1 Wertermittlung für das Grundstück 1

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 544.00 m²
 Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 720,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Berlin

Anpassungen durch Vergleichsrichtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche		454.0 m ²	x 1
GFZ		0.6	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 720,00 €/m²

Gesamtfläche 454 m² x 720,00 €/m² **326.880,00 €**

Berechnung Bodenwert

Gesamtfläche 454 m² x 720,00 €/m² **326.880,00 €**

4.1.3 Sachwertermittlung

Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbare sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	78 m ²
1.Obergeschoss	127 m ²
Erdgeschoss	127 m ²
Keller	125 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	457 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%				100%	
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%				100%	
Innenwände/-türen	11%				100%	
Deckenkonstrukt./Treppen	11%				100%	
Fußböden	5%				100%	
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%				100%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%				100%	
Summe	100%				100%	

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad****Kostenkennwert nach NHK 2010**

Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 725,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	0% x 835,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	100% x 1.005,00 €/m ²	1.005,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche**1.005,00 €****Anpassung der Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das I. Quartal 2022.

Baupreisindex: **138,1** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{138,1}{90,1} = 1,533$$

Baupreisindex Faktor		1,533
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		1.005,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,533	1.540,67 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag**704.086,19 €**Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.540,67 € x 457 m²**Herstellungskosten sonstiger Bauteile****Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude**

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Terrasse	Fläche: 36 m ²	11.400,00 €
Außentreppe	Stufen: 5	4.000,00 €
Vordach		1.500,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile**16.900,00 €****Alterswertminderung****Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 17 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre} = 63 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **63 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **60 Jahren** festgelegt (Einordnung nach GAA Berlin).

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2006
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 25\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **25% der Herstellungskosten** festgelegt.

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	704.086,19 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 16.900,00 €

	720.986,19 €
Alterswertminderung 25%	= 180.246,55 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	720.986,19 €
Alterswertminderung 25%	- 180.246,55 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	540.739,64 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 27.036,98 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	567.776,62 €

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	567.776,62 €
Bodenwert	+326.880,00 €
Vorläufiger Sachwert	894.656,62 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,22
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	1.091.481,08 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **1.091.481,08 €**.

4.1.4 Ertragswertermittlung

Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

Flächen und Erträge

Es handelt sich um ein größeres Einfamilienwohnhaus. Die monatliche Nettokaltmiete wird Sachverständig geschätzt anhand der Größe und anhand von Randbedingungen üblicher Nutzungen.

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Marktübl. Mietertag	Ertrag/Jahr
-------------	---------	---------------	--------	-----------------------	------------------------	-------------

Gebäude	Nutz- einheit	Monat	386 m ² Wohn-/ Nutzfläche	0,00 €	4.000,00 €	48.000,00 €
---------	------------------	-------	--	--------	------------	-------------

Jahresrohertrag**48.000,00 €****Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	81,6
Wertermittlungstichtag	19.09.2023
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2022
Verbraucherpreisindex Oktober 2022	122,2
Anpassungsfaktor (122,2 / 81,6)	= 1,4975

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,4975	= 344,00 €
---	------------

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 344,00 €	344,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr **344,00 €**

Verwaltungskosten / Jahr **344,00 €**

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. § 19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,4975** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,4975	= 13,50 €
---	-----------

68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,4975 = 102,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

386 m² Wohn-/Nutzfläche mit zu je 13,50 €/m² 5.211,00 € / Jahr
Kostenansatz für Wohngebäude

Instandhaltungskosten / Jahr 5.211,00 €

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

48.000,00 € Jahresrohertrag x 2% 960,00 € / Jahr

Mietausfallwagnis / Jahr 960,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal 0,00 € / Jahr

Betriebskosten / Jahr 0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	344,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	5.211,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	960,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 6.515,00 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2.00% des** Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,5% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 326.880,00 € x 2,5% 8.172,00 €

Bodenwertverzinsung 8.172,00 €

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **26 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 60 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2,5 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0250)^{60} - 1}{(1 + 0,0250)^{60} * 0,0250}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 30,91**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	48.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	-6.515,00 €
Jahresreinertrag	41.485,00 €
Bodenwertverzinsung (326.880,00 € x 2,5%)	-8.172,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	33.313,00 €
Vervielfältiger	x 30,91
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	1.029.704,83 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	1.029.704,83 €
Bodenwert	+326.880,00 €
Vorläufiger Ertragswert	1.356.584,83 €

Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

1) Pauschale Erfassung	-50.000,00 €
2) Pauschale Erfassung	-100.000,00 €
1) Betrachtung für den Zustand des Grundstückes als auch die von außen festgestellten Schädigungen der Fenster, Abweichungen in den Ansätzen der NHK. abzgl. rund 5 % des vorläufig marktangepassten Sachwertes, ergibt rd. 50.000,00 €	
2) Sicherheitsabschlag für die nicht besichtigten Innenbereiche, nicht bekannter Zustand, nicht bekannte Ausstattungen, abzgl. rund 10 % des vorläufig marktangepassten Sachwertes, ergibt rd. 100.000,00 €	

Summe pauschale Erfassungen **-150.000,00 €**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-150.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	-150.000,00 €

4.1.5 Verkehrswert für das Grundstück 1

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	567.776,62 €
Bodenwert	+326.880,00 €

Vorläufiger Sachwert **894.656,62 €**

Marktanpassung	+196.824,46 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-150.000,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren **941.481,08 €**

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	1.029.704,83 €
Bodenwert	+326.880,00 €

Vorläufiger Ertragswert **1.356.584,83 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-150.000,00 €
---	---------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren **1.206.584,83 €**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als bestimmenden Wert an.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

Sachwert	941.481,08 €	1,00	941.481,08	€
Ertragswert	1.206.584,83 €	-	-	€
Berücksichtigung aktuelle Marktsituation, Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
keine weitere Anpassung			-	
		ergibt	941.481,08	€
Verkehrswert		rd.	940.000,00	€

4.2 Wertermittlung für das Grundstück 2

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswert ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Vergleichswertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswert ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Vergleichswerte und/oder Vergleichswertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.2.3 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 2

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 68,89 m²
 Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 720,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Berlin

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche		68,89.0 m ²	x 1
GFZ		0.6	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 720,00 €/m²

 Gesamtfläche 68,89 m² x 720,00 €/m² **49.600,80 €**

Berechnung Bodenwert

 Gesamtfläche 68,89 m² x 720,00 €/m² **49.600,80 €**

Marktanpassung

Marktanpassung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Wert des unbebauten Grundstücks 49.600,80 €
 Anpassung mittels Faktors, zusätzliche sachverständige Anpassung x 0,80
 aufgrund der Größe, Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit, des Zuschnitts
 und der Marktsituation

 Grundstückswert (marktangepasst) 39.680,64 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu

berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

1) Pauschale Erfassung	10.000,00 €
------------------------	-------------

Die Fläche ist mit der Erschließung belegt, der Sachverständige wählt hierfür einen pauschalen Ansatz von 150,00 €/m², bezogen auf die Fläche von 68,89 m² beträgt dies 10.333,50 €, ergibt rd. 10.000,00 €

Summe pauschale Erfassungen	10.000,00 €
------------------------------------	--------------------

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine wertrelevanten grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

4.2.4 Verkehrswert für das Grundstück 2

Bewertung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Bodenwert	39.680,64 €
Marktanpassung	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 10.000,00 €
Sachverständig gesehen keine weiteren Ansätze	

Verkehrswert des unbebauten Grundstücks	49.680,64 €
	rd. 50.000,00 €

4.3 Verkehrswerte

betreffend die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Lichtenberg

Grundstück 1

Der **Verkehrswert** betreffend nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV2021-

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 912 Nr. 267	Gebäude- und Freifläche, 10365 Berlin, Rhododendronweg 2, Bornitzstraße 66	454	1	13574N

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 mit rd.

940.000,00 €

(in Worten: neunhundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Grundstück 2

Der **Verkehrswert** betreffend nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV2021- betreffend den

1/19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 912 Nr. 284	Verkehrsfläche, 10365 Berlin, Rhododendronweg	1.328	2/ zu 1	13574N

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 mit rd.

50.000,00 €

(in Worten: fünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Zusammenstellung der Verkehrswerte:

Bewertungsgrundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
1 - Flurstück 38/1	Bebaut, Einfamilienwohnhaus	940.000,00 €
2 - Flurstück 38/4	Unbebaut, Verkehrsfläche	50.000,00 €
Summe		990.000,00 €

Vergleichende Marktbeobachtungen bestätigen die Werte. Die aufgeführten Gewichtungen und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann

Berlin, 24. November 2023

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4.4 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts**a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Gemäß unserer Abfrage besteht Verdacht auf ökologische Altlasten. Siehe hierzu auch die Anmerkungen unter 2.4.1 vorangehend bzw. dem Gutachten beiliegende Auskunft.

b) Name des Verwalters mit Verwalterbestellung, Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Es ist kein Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum vorhanden.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Augenscheinlich wird das Gebäude vom Eigentümer und Familie genutzt. Weiteres ist nicht darstellbar, da trotz ordnungsgemäßer Ladung kein Kontakt zum Eigentümer bestand

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden. Am Gebäudeeingang sind zwar Firmenschilder vorhanden, ein Bezug zum Klingeltableau bestand jedoch nicht.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Mangels Innenbesichtigung konnten keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

5.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz